

Christin Klarström
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001347

Byggnadsnämnden



Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av mur




Ärendet

Ärendet avser ansökan om lov i efterhand för olovligt utförda murar. Ärendet avser även olovlig utförd markförändring. Åtgärderna strider inte mot detaljplanen. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Fastighetens ägare föreläggs att vid vite om 25 000 kr vardera ta bort de olovligt uppförda murar samt återställa mark senast sex månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kr vardera per månad så länge åtgärderna ej rättats.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift som riktas till fastighetsägaren som uppfört murar och utfört markförändringar utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för markförändringar och murar.
2. Byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL och lag (1985:206) om viten, att förelägga  och  ägare till fastigheten , att vid vite om 25 000 kronor vardera senast 6 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva de olovligt utförda murarna samt återställa marken med en naturlig slänt enligt plushöjder redovisade 2015 samt 2018. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kr vardera per månad löpande därefter, så länge åtgärderna ej rättats.

Rättelsen omfattar:

- a. mur till väster i anslutning till naturstensmur rivs (vy 11-15 på redovisad sektionsritning/elevation)
- b. mur i vinkel i anslutning till mur i punkt a med en längd om ca 6,4 m enligt inmätning rivs



- c. västra murpartierna i anslutning till utekök rivs, (vy 7-10 på redovisad sektionsritning/elevation)
- d. östra murpartierna i anslutning till utekök rivs (vy 1-6 på redovisad sektionsritning/elevation)
- e. Markförändring i anslutning till murar a. och b. återställs till naturlig slänt enligt plushöjder 2015 och 2018
- f. Markförändring i anslutning till murpartierna c. och d. återställs till naturlig slänt enligt plushöjder 2015 och 2018

3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 13 566 kronor för uppförda murar. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

4. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 17 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra Björn Olof Forsell (19760524-1434) och [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 1 428 kronor för genomförda markförändringar. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovhandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för beslut om avslag på bygglovsansökan är 2 460 kr.
Byggsanktionsavgiften för överträdelsen avseende murar är 13 566 kr.
Byggsanktionsavgiften för överträdelsen avseende markförändring är 1 428 kr.

Beskrivning av ärendet

Den 2 maj 2019 beviljades bygglov för orangeri samt rivningslov för garage på fastigheten [REDACTED], dnr BN 2019-208. I samband med lovansökan informerades sökande om att murar över 0,5 meter kräver lov samt att marklov krävs om marknivåer ändras +/- 0,5 meter. Sökande meddelade att en helt



nergrävd pool planerades och inga lovpliktiga murar var aktuella. Under slutet av augusti 2019 inkom anonyma reaktioner från grannar avseende markarbeten och murar på tomten. Ett tillsynsärende avseende markarbeten och murar, dnr BN 2019-796, startades. Den 24 februari 2020 utfördes inmätning av plushöjder på fastigheten. Den 27 november 2020 inkom en ansökan om lov i efterhand för utekök och stödmur.

Den 11 december 2020 utförde representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten. I februari 2020 togs skanningshöjder från år 2015 och 2018 fram. Sökande informerades om att lov i efterhand för murar/utekök inte kan ges. Övriga lägre murar skulle eventuellt kunna prövas om materialet ändrades från tegel till natursten likt befintliga murar på tomten. Sökande har genom ombud begärt förlängd svarstid på hur de avser gå vidare med ansökan/rättelse. Den 15 mars meddelade sökande genom ombud sig villiga att ta ner murar/utekök men vill få ärendet prövat i byggnadsnämnden avseende lägre murar i tegel.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S263 med beteckningen Ö. Gällande detaljplan saknar bestämmelser om murar, markförändringar och fastigheten har ingen så kallad punktprickad mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51. Huvudbyggnaden är klassad som omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. I kulturmiljöhandboken anges för området att hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomtens topografi, utan större plansprängningar eller planuppfyllnader. För samtliga bevarandeområden gäller att stor vikt ska läggas vid att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten som plansprängningar och utfyllnader för exempelvis parkeringsplatser.

Yttranden

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet. Den 16 april inkom ett yttrande från sökande genom dennes ombud. Till yttrandet bifogades två kartor med plushöjder samt korrespondens med handläggare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 6 kap. 1 § PBF krävs bygglov för murar. Enligt 9 kap. 11 § PBF krävs marklov för markförändringar som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.



I rättspraxis framgår att en riktlinje för när lovplikt för mur respektive markförändring kan vara åtgärder +/- 50 cm. Bedömning måste dock göras med beaktande av förhållandena på platsen. Särskild hänsyn ska tas till hur områdets karaktär förändras och till grannars intressen. Att även markförändringar som understiger 50 cm kan kräva marklov framgår av mark- och miljööverdomstolens beslut 2015-12-14, mål nr P 2678-15. I avgörandet bedömdes markförändringar på 40-50 cm som marklovspliktiga.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL som reglerar förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen framgår att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Kulturmiljöhandboken lägger stor vikt vid att större markingrepp ska undvikas. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Plushöjder har tagits fram februari 2020 genom mätning på plats. Dessa plushöjder jämförs med skanningshöjder från år 2015 samt 2018, dvs innan åtgärderna genomfördes. Vid jämförelse av plushöjder och skanningshöjder bör man ha i åtanke att viss felmarginal kan finnas. Enligt kommunens kart- och mätavdelning kan vid jämförelser av denna typ av data felmarginal på max 10 cm uppstå. En enskild avvikande plushöjd kan även förklaras av att det i den specifika mätningen träffats en lokal grop eller sten. Vid jämförelse av plushöjder kan konstateras att altandelen längst till väster i höjd ändrats som mest ca 90-100 cm. Den plana ytan vid poolen har ändrats ca 25 cm. Altangolvet vid utekök har ändrats som mest ca 110-120 cm. Den västra muren vid utekök har en höjd om ca 180 cm och den östra ca 210 cm. Altandelen utanför lovgiven komplementbyggnad har mot söder ändrats som mest ca 60-70 cm och den sydligaste delen av tomten ca 50-60 cm.



Foton från innan åtgärderna genomfördes visar en mjukt svängd naturstensmur från infart längs med delar av huvudbyggnadens västra fasad. Naturstensmuren följs av plantering och avslutas med en mjukt svängd terrassmur i natursten på tomten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförda markförändringar och murpartier är dominerande i miljön de uppförts. Eldfast tegel som material för murar av denna omfattning är främmande och blir dominerande på murpartier som överstiger 50 cm i höjd. Murparti i anslutning till pool är lägre än övriga murpartier och ger därmed ett mindre dominerande intryck i miljön och bedöms i sig inte kräva bygglov eller rättelse. Markåtgärd på 50-60 cm på tomtens sydligaste del bedöms inte kräva marklov. Med hänsyn tagen till att viss felmarginal kan uppstå vid jämförelse av plushöjder kan miljö- och stadsbyggnadskontoret inte bevisa att ändringen på denna del av tomten överstiger 50 cm eller innebär en väsentlig ändring. Detsamma gäller ändringen om 60-70 cm i anslutning till lovgiven komplementbyggnads sydvästra hörn. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tillgång till få plushöjder i denna del av tomten. Med hänsyn till att det i en enskild plushöjd från 2018 kan ha träffats en lokal grop kan miljö- och stadsbyggnadskontoret inte bevisa att ändringen som gjorts är lovpliktig. Ändringen i dessa delar bedöms inte heller innebära en väsentlig olägenhet för grannar och de låga murpartierna bedöms inte dominera i miljön. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer med hänsyn till övriga konstruktioners utformning och storlek att det är fråga om lovpliktiga murar och markuppfyllnader. Åtgärderna uppfyller inte krav på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen eller krav på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Murar med en sammanlagd längd om 25,7 m överstiger 0,5 m i höjd och bedöms generera en byggsanktionsavgift. Tomten hade innan åtgärderna genomfördes en naturlig sluttning från huvudbyggnaden. Plushöjder finns inte för varje enskild kvadratmeter på tomten. En exakt bedömning av hur många kvadratmeter markyta som är berörd är därför svår att avgöra.

Markförändringen som genomförts innebär att marken höjts mer än 0,5 m på vissa delar av fastigheten vilket bedöms marklovpliktigt. Berörd yta bedöms vara ca 0,5 m av altanavsatsen längst till väster samt ca 1 m ytterkant av altanavsatsen vid utekök, motsvarande en markyta om ca 5 kvm.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen.



Enligt 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglovsenheten bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av murar och återställande av mark ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Bygglovsavdelningen föreslår att fastighetens ägare föreläggs att vid vite om 25 000 kr vardera ha tagit bort olovligt uppförda murar samt återställa mark senast 6 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kr vardera per månad så länge åtgärderna ej rättats.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Av utredningen i ärendet framgår att åtgärderna påbörjades sommaren 2019. Åtgärderna utfördes för mindre än 5 år sedan och en byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Bygglovavdelningen bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret står fast vid att det på tomten finns lovpliktiga murar uppförda utan bygglov. Miljö- och stadsbyggnadskontoret står även fast vid att murpartierna är dominerande i miljön de uppförts samt att



eldfast tegel som material för murar är främmande och blir dominerande, detta även om materialet endast behålls i de lägre murarna och uteköket tas bort. Inlämnat förslag prövas, miljö- och stadsbyggnadskontoret kan även konstatera att någon reviderad ansökan eller redovisad rättelse för utekök inte har gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § samt 35 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om mur och markförändring. Miljö och stadsbyggnadskontoret föreslår att ägarna föreläggs att riva murar av tegel som överstiger 0,5 m i höjd samt återställa marken till en naturlig slänt endast i dessa delar enligt plushöjder redovisade 2015 och 2018.

Underlag för beslut

- Karta med plushöjder 2018, registrerad 2021-02-18
- Karta med plushöjder 2020 samt 2015, registrerad 2021-02-18
- Fotografi från platsbesök 2020-12-11, 3 st
- Sektion/Elevationsritning, inkom 2020-11-27
- Sektion/Elevationsritning, inkom 2020-11-27
- Planritningar del A, inkom 2020-11-27
- Planritningar del B, inkom 2020-11-27
- Situationsplan del A och B, inkom 2020-11-27
- Situationsplan hela tomten, inkom 2020-11-27
- Foton från innan åtgärder genomfördes 4 st, registrerade 2020-11-10
- Beräkning av byggsanktionsavgift murar
- Beräkning av byggsanktionsavgift markförändring
- Yttrande från ombud, inkom 2021-04-16
- Situationsplan med plushöjder daterad 2019-03-07, bilaga till yttrande inkom 2021-04-16
- Situationsplan med plushöjder från 2019-03-07 med genomförd åtgärd, bilaga till yttrande inkom 2021-04-16
- Korrespondens med handläggare, bilaga till yttrande inkom 2021-04-16

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget. I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet.

Exp:

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare

Hur du överklagar



Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen. Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.